

INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHRÖDER

CLAUS SCHRÖDER

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. –Bauingenieurwesen und Umwelttechnik–

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) –Immobilienbewertung–

Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

27321 Thedinghausen • Blankenburger Straße 17 • Telefon 04204 319 • Fax 04204 1400

Verkehrswertgutachten



Wertermittlungsobjekt: Landwirtschaftliche Fläche

Lage „Nördlich des Augustendorfer Dammes“

27442 Gnarrenburg

Grundstücksgröße: 26.542 m²

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 07.11.2023

Auftraggeber: Amtsgericht Bremervörde

Amtsallee 1

27432 Bremervörde

Geschäftsnummer: NZS 11 K 7/23

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 23 Seiten und 7 Anlagen mit 14 Seiten.

Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Wichtige Daten und Ergebnisse	6
1.2	Bedingungen der Wertermittlung und Haftungsausschlüsse.....	8
2	Grundstück – Befund	9
2.1	Grundstücksdaten	10
2.2	Bestandsangaben	10
2.3	Grundstückslage	11
2.4	Grundstücksform und Topografie	14
2.5	Altlasten.....	14
2.6	Baurechtliche Gegebenheiten.....	14
2.7	Dingliche Rechte und Belastungen	15
2.8	Erschließung.....	17
2.9	Pachtverhältnisse	17
2.10	Zubehör	17
3	Bewertung	18
3.1	Regionaler Immobilienmarkt und Analyse.....	18
3.2	Wertermittlung.....	19
4	Verkehrswert	21
4.1	Legaldefinition	21
4.2	Ermittlung des Verkehrswertes	21
4.3	Verkehrswert (Marktwert)	22
	Anlagenverzeichnis	23

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Bremervörde Amtsallee 1 27432 Bremervörde
Beschluss vom:	25.09.2023
Geschäftsnummer:	NZS 11 K 7/23
Zwecks des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a Abs. 5 ZVG
Wertermittlungstichtag:	07.11.2023
Qualitätsstichtag:	07.11.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	07.11.2023
Besichtigungsteilnehmer:	Die Gläubigerin, die Frau des Schuldners und der Unterzeichner.
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsobjekt wurde betreten und besichtigt.
Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	
Wichtigste Rechtsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit Allgemeiner Durchführungsverordnung (DVO-NBauO) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) in den jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassungen, falls nicht anders angegeben.

Unterlagen des Auftraggebers:	Ausdruck des Grundbuchs von Augustendorf Blatt 270 vom 03.04.2023 (ohne die Seiten 8–9 Abteilung III)
Vom Verfasser beschaffte Auskünfte und Unterlagen:	Objektfotos und Aufzeichnungen vom 07.11.2023 Schriftliche Auskunft des Landkreises Rotenburg (Wümme) vom 21.11.2023 Auskunft des Landkreises Rotenburg (Wümme) über Altlasten vom 27.11.2023 Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 01.12.2023 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2023) Lageinformationen vom 14.02.2024 Informationen aus dem Datenangebot der Bundesagentur für Arbeit unter www.arbeitsagentur.de , des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf unter www.gag.niedersachsen.de , der IHK Stade unter www.stade.ihk24.de , des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) unter www.statistik.niedersachsen.de , des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege unter denkmalatlas.niedersachsen.de und der Metropolregion Hamburg unter geoportal.metropolregion.hamburg.de , Abrufe am 14.02.2024
Wichtigste Normen/Regelwerke:	DIN 277 Teil 1 Ausgabe Februar 2005. <i>Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen.</i> DIN 277 Teil 3 Ausgabe April 2005. <i>Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Mengen und Bezugseinheiten.</i> NORM DIN 283 Blatt 1 Ausgabe März 1951. <i>Wohnungen: Begriffe.</i> NORM DIN 283 Blatt 2 Ausgabe Februar 1962. <i>Wohnungen: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen.</i>
Wichtigste Literatur:	[1] Große-Suchsdorf, Ulrich (Begr.); Mann, Thomas (Hrsg.). <i>Niedersächsische Bauordnung: Kommentar.</i> 10. Aufl. München: C. H. Beck, 2020. – ISBN 978-3-406-72930-0

- [2] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling, Ullrich. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 9., aktualisierte Auflage.* Köln: Reguvis, 2020. – ISBN 978-3-8462-1070-3
- [3] KÖHNE, Manfred: *Landwirtschaftliche Taxationslehre.* 3., neubearb. Aufl. Berlin [u.a.] : Parey, 2000. – ISBN 3-8263-3311-X

1.1 Wichtige Daten und Ergebnisse

Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Landwirtschaftliche Fläche
Lage	Nördlich des Augustendorfer Dammes; liegt von der Kreisstraße 103 aus gesehen hinter dem Grundstück Augustendorf 23 A 27442 Gnarrenburg
Auftraggeber	Amtsgericht Bremervörde Amtsallee 1 27432 Bremervörde

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	07.11.2023
Tag der Ortsbesichtigung	07.11.2023
Abschluss der Recherchen	14.02.2024

Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Grundstücksgröße	26.542 m²		
Immobilienart	Landwirtschaftliche Fläche (unbebaut)		
Tatsächliche Nutzung	Grünland		
Bonität	Grünlandgrundzahl		33
	Grünlandzahl		33
	Ertragsmesszahl		8.759
	Gesamtertragsmesszahl		8.759

Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert	42.000 €
Besond. objektspezif. Grundstücksmerkmale	./.
Wert des Zubehörs	./.
Vergleichswert (gerundet)	42.000 €
Verkehrswert	42.000 €
Quadratmeterpreis	1,58 €/m ²

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Pächter sind laut Frau des Schuldners nicht vorhanden,
- die landwirtschaftliche Fläche ist unbebaut: Wohnungseigentum oder ein Gewerbebetrieb sind folglich nicht vorhanden,
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt worden sind, sind nicht vorhanden,
- die landwirtschaftliche Fläche ist unbebaut, es liegen demzufolge keine Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (*Serpula Lacrymans*) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. vor,
- nach Auskunft des Landkreises sind ordnungsbehördliche Verfahren nicht anhängig,
- die landwirtschaftliche Fläche ist unbebaut, es liegt demzufolge kein Energieausweis für ein Gebäude vor,
- nach Auskunft des Landkreises Rotenburg (Wümme) ergaben sich nach Durchsicht der Akten keine Hinweise darauf, dass Altlasten bzw. Verdachtsmomente bestehen; das Flurstück ist im Altlastenkataster nicht erfasst.

Gegenstand der Wertermittlung ist eine 26.542 m² große landwirtschaftliche Fläche in der Gemarkung Augustendorf der Gemeinde Gnarrenburg im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen. Bei der unbebauten Fläche handelt es sich um Grünland, das laut Bodenschätzung eine Grünlandzahl von 33 und damit eine Gesamtertragsmesszahl von 8.759 aufweist.

Der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück erfolgen von der Kreisstraße 103 „Augustendorf“ über das Fremdgrundstück Flurstück 30/9 der Flur 2 der Gemarkung Augustendorf (Augustendorf 23 A, 27442 Gnarrenburg). Nach Auskunft des Amtsgerichts Bremervörde ist die Nutzung des Fremdgrundstücks durch ein entsprechendes Wegerecht privatrechtlich gesichert.

1.2 Bedingungen der Wertermittlung und Haftungsausschlüsse

Bei der Verkehrswertermittlung werden die besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsrecht berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV. Das bedeutet, dass der Verkehrswert – entgegen der üblichen Verfahrensweise – ohne evtl. vorhandene dingliche Grundstücksbelastungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelt wird.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten beschränkt sich auf nachhaltig wertrelevante Tatsachen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts – vornehmlich bei der örtlichen Besichtigung – erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Weiterhin wurden keine Untersuchungen darüber durchgeführt, ob die gegenwärtige oder vergangene Nutzung des Grundstücks oder der benachbarten Grundstücke zu einer Verunreinigung des Grundstücks geführt hat. Der festgestellte Wert beruht auf der Annahme, dass keine Verunreinigung existiert. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung des Grundstücks oder der benachbarten Grundstücke besteht, oder das Grundstück in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgestellten Wert verringern.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Gerichtsverfahrens erstellt und enthält urheberrechtlich geschützte Fremdwerte (Kartenausschnitte, Zeichnungen usw.). Für diese Werke besteht ein gesetzliches Nutzungsrecht gemäß § 45 Urheberrechtsgesetz (UrhG), solange das Gutachten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens genutzt wird. Dieses Gutachten darf außerhalb des zulässigen gesetzlichen Rahmens des § 45 UrhG ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen publiziert noch in einer anderen Weise veröffentlicht oder vervielfältigt werden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden nur die männliche Form verwendet. Es sind jedoch stets Personen jeglichen Geschlechts gleichermaßen gemeint.

2 Grundstück – Befund

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine 26.542 m² große landwirtschaftliche Fläche in der Gemarkung Augustendorf der Gemeinde Gnarrenburg im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen. Die als Grünland genutzte Fläche ist in Abbildung 1 nachträglich blau markiert. Die Fläche ist unbebaut.



Abbildung 1 Das Grundstück laufende Nummer 1 aus dem Bestand des Grundbuchblattes 270 von Augustendorf ist nachträglich blau markiert (Darstellung nicht maßstabsgetreu)

Basiert auf einem Auszug aus den Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), www.lgln.de

2.1 Grundstücksdaten

Lage:	Nördlich des Augustendorfer Dammes
PLZ / Ort:	27442 Gnarrenburg
Landkreis:	Rotenburg (Wümme)
Bundesland:	Niedersachsen
Grundbuchamt:	Amtsgericht Bremervörde
Grundbuch von:	Augustendorf
Blatt:	270
Bestandsverzeichnis:	laufende Nummer 1
Katasteramt:	Bremervörde, LGLN
Gemarkung:	Augustendorf
Flur:	2
Flurstück:	30/5
Tatsächliche Nutzung:	26.542 m ² Grünland
Bodenschätzung:	26.542 m ² Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünland- grundzahl 33, Grünlandzahl 33, Ertragsmesszahl 8.759 Gesamtertragsmesszahl 8.759
Grundstücksgröße:	26.542 m ²

2.2 Bestandsangaben

Art der Bebauung:	Das Grundstück ist unbebaut.
Nutzungen in der Straße:	Landwirtschaftliche Flächen, gemischt-dörfliche Bebauung
Nutzungen im Ortsteil:	Landwirtschaftliche Flächen, gemischt-dörfliche Bebauung
Grenzverhältnisse:	Entlang der ostsüdöstlichen Grenze des Grundstücks befindet sich ein Graben, der südliche Teil ist zum Teil eingezäunt. Von ungeklärten Grenzverhältnissen ist mir nichts bekannt geworden.

2.3 Grundstückslage

Makrolage

Das Objekt liegt in der Gemeinde Gnarrenburg. Die sehr ländliche Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von etwa 12.323 ha und hat 9.205 Einwohner. Gnarrenburg ist eine Einheitsgemeinde, zu der neben dem Hauptort Gnarrenburg (mit Dahldorf und Geestdorf) die elf Ortschaften Augustendorf, Barkhausen, Brillit (mit Rübehorst), Fahrendorf (mit Fahrendahl), Findorf (mit Kolheim), Glinstedt, Karlshöfen (mit Karlshöfenermoor), Klenkendorf, Kuhstedt, Kuhstedtermoor und Langenhausen (mit Friedrichsdorf) im ländlich strukturierten, dünn besiedelten Raum gehören. Die Gemeinde liegt im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen. Der Landkreis hat 167.604 Einwohner und liegt im Einzugsgebiet von Hamburg, zu dessen Metropolregion er gehört, sowie im Einzugsgebiet von Bremen und Bremerhaven (alle Einwohnerzahlen Stand 31.12.2022, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen).

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Rotenburg (Wümme) betrug im Oktober 2023 durchschnittlich 3,8 %. Damit lag der Landkreis sowohl unter dem niedersächsischen Landesdurchschnitt von 5,6 % als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 5,7 % (Quelle: Bundesagentur für Arbeit unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/>). Das Bruttoinlandsprodukt im Landkreis Rotenburg (Wümme) lag im Jahr 2021 bei 70.755 € je Erwerbstätigen, was rund 92,3 % des niedersächsischen Landesdurchschnitts von 76.670 € je Erwerbstätigen entsprach (Quelle: IHK Stade unter <https://www.stade.ihk24.de>). Die prognostizierte Kaufkraft in der Einheitsgemeinde Gnarrenburg liegt für 2023 bei 23.854 € je Einwohner und damit rund 11,2 % unter dem Bundesdurchschnitt von 26.870 € je Einwohner (Quelle: Bericht „Kommunen im Blickpunkt“ der IHK Stade, Seite 103). Die Hebesätze liegen in der Gemeinde Gnarrenburg zum Bewertungsstichtag bei 410 % für die Grundsteuer A, bei 410 % für die Grundsteuer B und bei 400 % für die Gewerbesteuer. Die Gemeinde Gnarrenburg konnte von 1990 bis 2005 insgesamt auf eine positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken. Bis Mitte der 2010er-Jahre entwickelte sie sich insgesamt negativ, seitdem hat sie sich stabilisiert. (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3).

Für Gnarrenburg wird auch bis 2030 eine stabile Bevölkerungsentwicklung erwartet (vgl. <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/gnarrenburg>, Abrufdatum 26.01.2024).

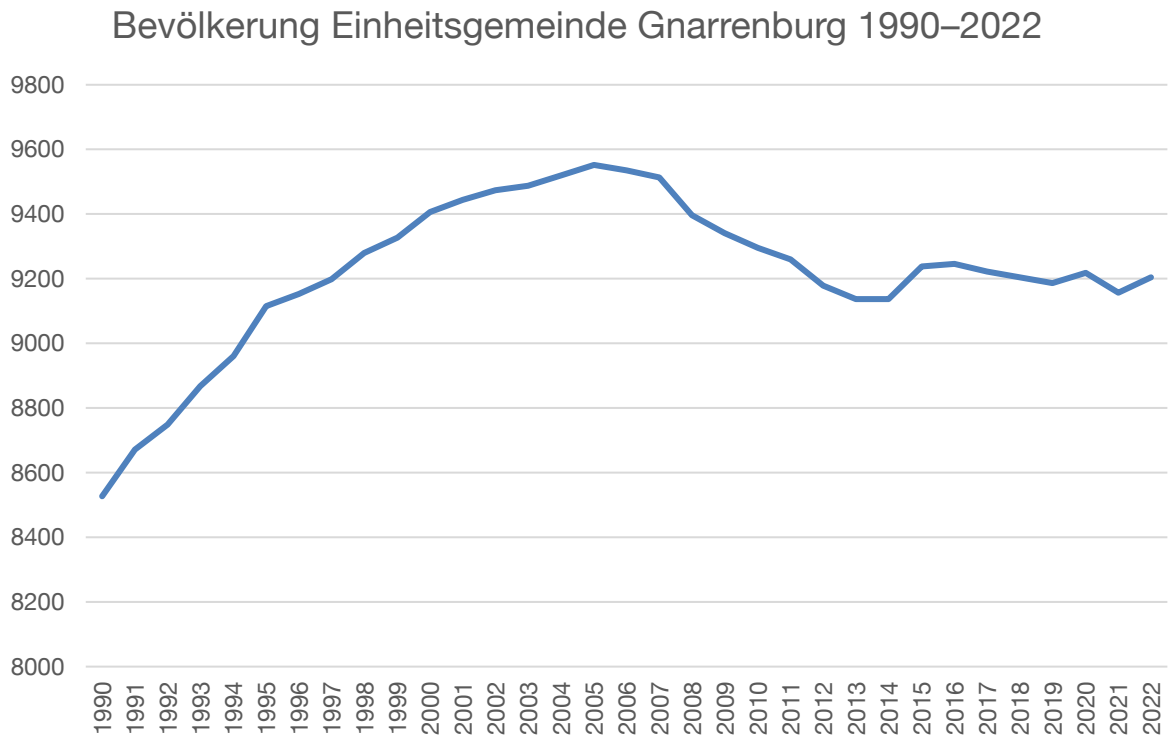


Abbildung 2 Bevölkerung Einheitsgemeinde Gnarrenburg 1990–2022
 Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. A100001G; eigene Darstellung

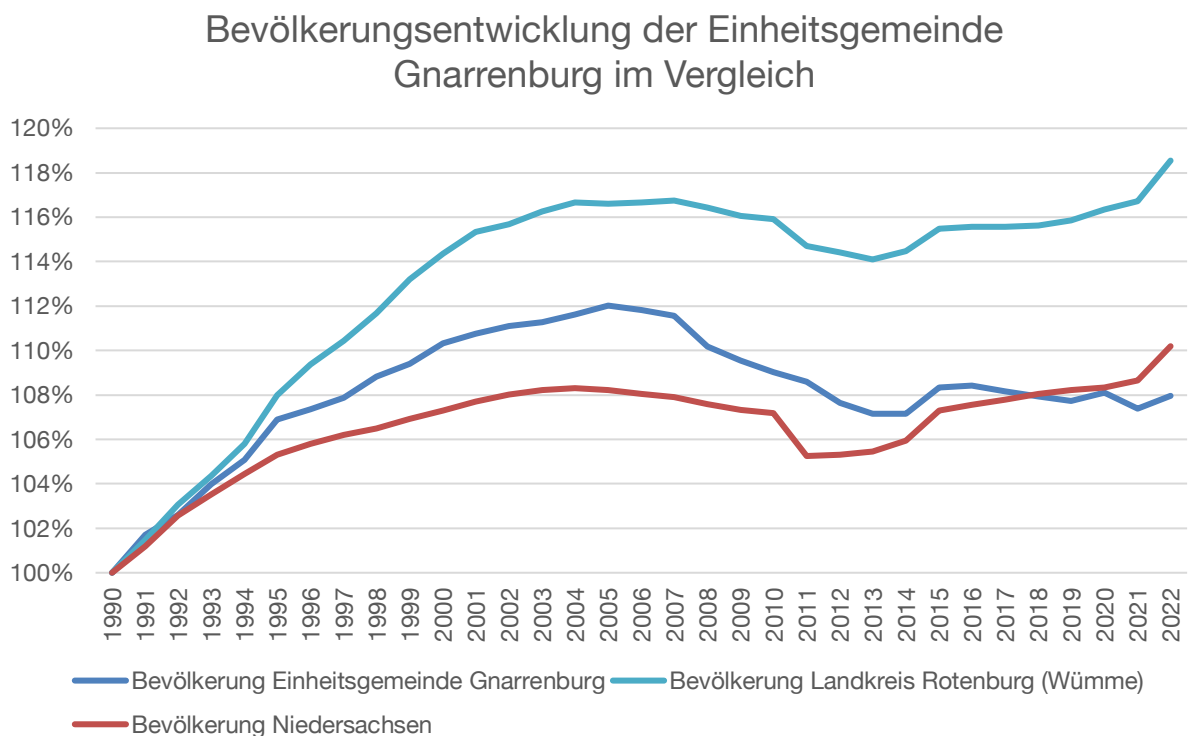


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung der Einheitsgemeinde Gnarrenburg 1990–2022 im Vergleich
 Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. A100001G; eigene Darstellung

Die Bevölkerung in der Einheitsgemeinde Gnarrenburg ist vergleichsweise alt (siehe Abbildung 4), wobei insbesondere der Anteil der 50–74-Jährigen besonders groß ist. Es wird ein starker Anstieg des Bevölkerungsanteils alter Menschen erwartet.

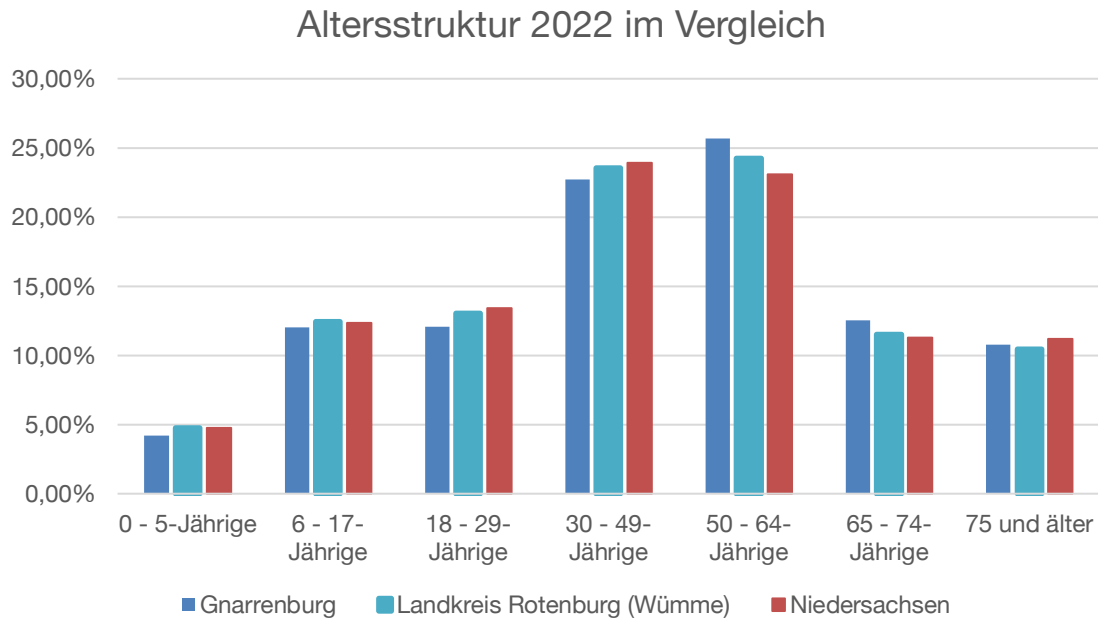


Abbildung 4 Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung im Jahr 2022
 Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tab. A100002G; eigene Darstellung

Ortslage

Das zu bewertende Objekt liegt in der Ortschaft Augustendorf mit ca. 246 Einwohnern und einer Fläche von ca. 1066 ha. Das Straßendorf entstand 1828 im Zuge der Kultivierung des Gnarrenburger Moores. Die Anlage des Dorfes folgte der Flurplanung von Jürgen Christian Findorff, der ab 1751 die Besiedlung der Moore der Hamme-Wümme-Niederung mit Teufelsmoor plante. Jeder Kolonist erhielt eine Parzelle, wobei bei der Parzellierung auf gleichmäßige Länge und Breite geachtet wurde und die Grenzen parallel verlaufen mussten. Diese historischen Strukturen prägen noch heute Augustendorf und die umliegenden sogenannten „Finndorff’schen Reihendörfer“.

Die Haupteerwerbsquelle war ursprünglich nicht die Landwirtschaft, sondern die Gewinnung von Brenn- und Streutorf. Der Transport des Torfes wurde durch den 1852 angelegten Augustendorfer Kanal erheblich erleichtert, der heute noch als Vorfluter neben der Kreisstraße erkennbar ist.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nördlich der Kreisstraße 103 „Augustendorf“ und westlich der Kreisstraße 148. Die Fläche liegt von der Kreisstraße 103 aus gesehen hinter dem (nordnordöstlich vom) Fremdgrundstück Augustendorf 23 A, 27442 Gnarrenburg, über das der Zugang und die Zufahrt erfolgen.

2.4 Grundstücksform und Topografie

Breite:	ca. 81 m
Tiefe:	ca. 328 m
Grundstücksgröße:	26.542 m ²
Grundstücksform:	nahezu rechteckig
Topografische Lage:	nahezu eben, entlang der ostsüdöstlichen Grenze verläuft jedoch ein Graben

2.5 Altlasten

Altlasten:	Dem Landkreis Rotenburg (Wümme) liegen keine Hinweise oder Verdachtsmomente über Altlasten bzw. schädliche Boden- oder Grundwasserveränderungen vor. Das Grundstück ist nach Auskunft des Landkreises im Altlastenkataster nicht erfasst. Bei meiner Besichtigung haben sich ebenfalls keine Hinweise ergeben, dass das Grundstück von einer Verunreinigung natürlichen oder chemischen Ursprungs betroffen ist, die den Wert beeinflussen könnte. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein zusätzliches Fachgutachten ergeben. Bei dieser Wertermittlung werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse ohne Kontaminationen unterstellt. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Kapitel 1.2.
------------	--

2.6 Baurechtliche Gegebenheiten

Baurechtliche Beurteilung:	Das Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 Baugesetzbuch (BauGB)) noch innerhalb eines Bebauungszusammenhangs eines Ortsteils (unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB). Das Grundstück ist folglich bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist in § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ geregelt. In dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber Regelungen mit dem Ziel getroffen, den Außenbereich im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von einer nicht funktionsgerechten Nutzung freizuhalten.
----------------------------	---

Entwicklungsstufe:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
--------------------	---

- Künftige Entwicklungen:** Erkenntnisse zu zukünftigen planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.
- Baulasten:** Auf dem gegenständlichen Grundstück ist nach Auskunft des Landkreises keine Baulast im Sinne des § 81 NBauO im Baulastenverzeichnis eingetragen.
- Denkmalschutz:** Weder der Denkmalatlas Niedersachsen noch der Flurstücksnachweis enthalten einen Hinweis darauf, dass das Grundstück in der Liste der Kulturdenkmale des Landkreises (z. B. als Bodendenkmal) enthalten ist. Es wurden keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.
- Bodenordnungsverfahren:** Das Grundbuch und der Flurstücksnachweis enthalten keine Hinweise darauf, dass das Grundstück derzeit in ein Umlage-, Grenzregelungs- oder Flurbereinigungsverfahren oder in sonstige Maßnahmen der Bodenordnung einbezogen ist. Es wurden keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.
- Besonderes Städtebaurecht:** Nach Auskunft der Gemeinde Gnarrenburg ist das Grundstück derzeit in keine laufende städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder andere Maßnahme des besonderen Städtebaurechts einbezogen.

2.7 Dingliche Rechte und Belastungen

- Im Grundbuch gesicherte Belastungen:**
- Grundbuch Abteilung II laufende Nr. 1
Unentgeltliches Überwegungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers eingetragen in Klenkendorf Blatt 206 lfd. Nr. 12 (Flurstück 30/2 Flur 2 Gemarkung Augustendorf), ursprünglich eingetragen am 18.11.1982
- Grundbuch Abteilung II laufende Nr. 2
Unentgeltliches Überwegungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers eingetragen in Klenkendorf Blatt 162 (Flurstück 30/1 Flur 2 Gemarkung Augustendorf), ursprünglich eingetragen am 18.11.1982

Grundbuch Abteilung II laufende Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks lfd. Nr. 10 des Bestandsverzeichnisses von Augustendorf Blatt 162, ursprünglich eingetragen am 05.01.1994

Grundbuch Abteilung II laufende Nr. 4

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer Klenkendorf Blatt 206, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 12, eingetragen am 24.10.2014

Hinweis:

Gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden sind in diesem Gutachten nicht aufgeführt. Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs bleiben bei der Verkehrswertermittlung, entgegen der üblichen Verfahrensweise, im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, siehe Kapitel 1.2.

Im Grundbuch gesicherte
begünstigende Rechte:

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße oder einem öffentlichen Wirtschaftsweg. Der Zugang und die Zufahrt von der Kreisstraße 103 „Augustendorf“ zum Grundstück erfolgen über das Fremdgrundstück Flurstück 30/9 der Flur 2 der Gemarkung Augustendorf. Das ist das westliche Teilstück des bebauten Grundstücks Augustendorf 23 A, 27442 Gnarrenburg. Nach Auskunft des Amtsgerichts Bremervörde ist die Nutzung als Wegefläche des Fremdgrundstücks durch ein entsprechendes Wegerecht privatrechtlich gesichert. Das Wegerecht ist als Belastung des dienenden Grundstücks unter lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses in Abteilung II des Grundbuchs von Augustendorf Blatt 251 eingetragen.

Darüber hinaus ergibt sich aus den vom Amtsgericht übersandten Unterlagen (Vertrag vom 25.10.1993), dass auch unentgeltliche Überwegungsrechte zulasten der umliegenden Flurstücke 30/4 und ehem. 30/6 der Flur 2 der Gemarkung Augustendorf für den jeweiligen Eigentümer des Wertermittlungsobjekts eingetragen sind.

Sonstige begünstigende Rechte sind mir nicht bekannt geworden. Weitere Nachforschungen wurden von mir diesbezüglich nicht angestellt.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Pachtbindungen, Überbauten usw. sind mir nicht bekannt geworden. Es wurden von mir diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Siehe hierzu auch Kapitel 1.2.

2.8 Erschließung

Straßenart/-ausbau: über Wegerechtsfläche des Fremdgrundstücks (Flurstück 30/9) mit Schotterauflage zur asphaltierten Kreisstraße 103

Höhenlage zur Straße: Kreisstraße liegt etwas höher

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: augenscheinlich Drainagesystem vorhanden; ansonsten sind keine Anschlüsse ersichtlich

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Für die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren wird davon ausgegangen, dass bei der unbebauten landwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich derzeit weder Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch noch Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen offen sind.

2.9 Pachtverhältnisse

Pachtverhältnisse sind nach Angabe der Frau des Schuldners nicht vorhanden.

2.10 Zubehör

Wertrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

3 Bewertung

Grundstücksverkehrswerte werden auf Grundlage der im dritten Abschnitt der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kodifizierten Verfahren ermittelt. Die klassischen Wertermittlungsverfahren sind hierbei das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren. Aus dem ermittelten Vergleichs-, Ertrags- bzw. Sachwert kann jeweils der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt werden. Die Wahl des Verfahrens richtet sich dabei nach den bestehenden Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.

3.1 Regionaler Immobilienmarkt und Analyse

Die in Abbildung 5 dargestellten Indexreihen verdeutlichen die rasante Preisentwicklung auf dem Markt für landwirtschaftliche Grundstücke im Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Daten wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewertet und veröffentlicht. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100. Die Indexzahlen der letzten beiden Jahre sind als vorläufig zu betrachten, da sich durch die Auswertung neuerer Kauffälle noch Änderungen ergeben können. Der Index zeigt, dass von 2010 bis 2022 die Preise für Ackerland um durchschnittlich + 146 % und für Grünland um durchschnittlich + 143 % gestiegen sind.

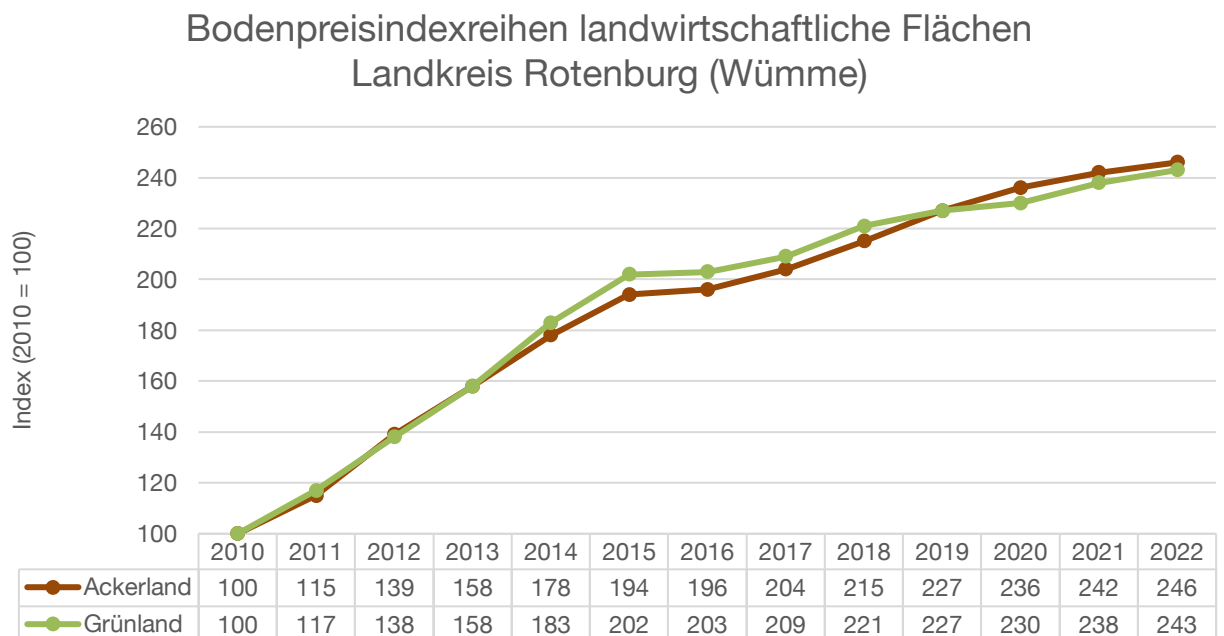


Abbildung 5 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Rotenburg (Wümme)

Datenquelle: www.gag.niedersachsen.de; eigene Darstellung

Der Preisanstieg in der Bodenrichtwertzone Gnarrenburg – Forst, in der die Gemarkung Augustendorf liegt, liegt für Ackerland auf einem vergleichbaren Niveau, für Grünland auf einem etwas moderaterem Niveau. So steigt der Bodenrichtwert für Ackerland von 1,20 €/m² in 2010 auf 2,90 €/m² in 2022 um ca. 142 %, der für Grünland von 0,60 €/m² auf 1,30 €/m² um ca. 117 % (vgl. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.38329837905491&lng=9.080438921463099&zoom=10.00&teilmarkt=Land-+und+forst-wirtschaftliche+Flächen&stichtag=2023-01-01> ; Abruf 26.01.2024).

Nach meiner Marktbeobachtung ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) in diesem Jahr eine immer noch deutliche Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen festzustellen. Die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag für Grünlandflächen in der Bodenrichtwertzone wird positiv eingeschätzt. Günstig wirken sich auch Zuschnitt, Größe und Ortsnähe aus.

Die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit wird für die Objektart als gut eingeschätzt (Skala: sehr gut – gut – normal – schwierig – sehr schwierig).

3.2 Wertermittlung

Nach § 40 Abs 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgehalt, Größe usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichung seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Der **Bodenrichtwert für Grünland** beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2022 1,30 €/m²

Das Richtwertgrundstück weist die folgenden Zustandsmerkmale auf:

- | | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| – Entwicklungszustand | Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| – Art der Nutzung | Grünland |
| – Grünlandzahl | 30 |
| – Grundstücksfläche | 20.000 |

Die Werte wurden der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf entnommen.

Beim gegenständlichen Grundstück handelt es sich um eine 26.542 m² große Grünlandfläche. Sie ist im Vergleich zum Richtwertgrundstück größer. Erfahrungsgemäß steigt der Quadratmeterpreis einer Grünlandfläche, je größer sie ist. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf hat Umrechnungskoeffizienten für Acker- und Grünland abgeleitet, um die Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Grundstücksgröße zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizient für 20.000 m² 1,00 (laut Tabelle 0320003, siehe Anhang)

Umrechnungskoeffizient für 26.542 m² 1,013 (linear interpoliert gem. Tabelle 0320003)

Umrechnung: $1,30 \text{ €/m}^2 \times (1,013 \div 1,00) = 1,32 \text{ €/m}^2$.

Die Bodengüte liegt mit einer Grünlandzahl von 33 geringfügig unter der des Richtwertgrundstücks. Nach Auswertungen des Gutachterausschusses hat die Bodengüte (Acker- und Grünlandzahl der gesetzlichen Bodenschätzung) keinen Einfluss auf den Kaufpreis pro m² (jeweils im abgegrenzten Bereich einer Richtwertzone). Zudem hat die Grünlandzahl nach meiner Erfahrung in der Regel eine geringere Bedeutung als die Ackerzahl.

Ortsnahe Grünlandflächen werden tendenziell zu höheren Preisen gehandelt. Der örtliche Gutachterausschuss hat hierzu keine Auswertungen veröffentlicht. Im benachbarten Landkreis Verden werden ortsnahe Grünlandflächen im Durchschnitt um 12 %, im benachbarten Heidekreis um 30 % und im ebenfalls sehr ländlich geprägten Landkreis Nienburg um 4 % höher gehandelt.

Darüber hinaus weist das Grundstück annähernd vergleichbare Verhältnisse (Nutzungsmöglichkeiten, Wasserverhältnisse, Entwässerung etc.) zu allen Grundstücken der Bodenrichtwertzone auf. Vorteile aufgrund der eingeräumten begünstigenden Wegerechte und deren Nachteile (Unterhaltung) gleichen sich annähernd aus.

Die positive Entwicklung der Grünlandflächen bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit einem Zuschlag von 7,5 % auf den Bodenrichtwert (d. h. knapp 0,10 €) bewertet. Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der Lage, der Art und des Maßes der Nutzbarkeit, des Zustandes des Grundstückes und der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird ein Quadratmeterpreis für Grünland zum Wertermittlungsstichtag von 1,58 €/m² (Zuschlag von 20 % auf den umgerechneten Bodenrichtwert von 1,32 €/m²) als angemessen angesehen. Der Bodenwert wird auf $26.542 \text{ m}^2 \times 1,58 \text{ €/m}^2 = 41.936,36 \text{ €}$, gerundet 42.000 €, geschätzt.

Bodenwert (gerundet):

42.000 €

4 Verkehrswert

Zur Darstellung des Verkehrswerts wird zunächst die Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zitiert. Anschließend werden die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren dargestellt und begründet, aus welchem Verfahrensergebnis der Verkehrswert ermittelt wird.

4.1 Legaldefinition

Baugesetzbuch (BauGB) § 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Ermittelter Vergleichswert des Grundstücks (gerundet):

42.000 €

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grünlandflächen vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt, da diese Objekte in der Regel nach Preisen je Quadratmeter gehandelt werden. Für die Wertermittlung sind vom Gutachterausschuss abgeleitete Bodenrichtwerte mit Umrechnungskoeffizienten herangezogen worden.

Der ermittelte Vergleichswert beträgt gerundet 42.000 €. Der Verkehrswert leitet sich üblicherweise ohne weitere Anpassungen direkt aus dem Vergleichswert ab.

Unter Würdigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III –, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks wird der Verkehrswert inklusive Zubehör zum Wertermittlungsstichtag auf 42.000 € geschätzt.

4.3 Verkehrswert (Marktwert)

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine

26.542 m² große Grünlandfläche.

Der Verkehrswert wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr direkt aus dem im Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwert abgeleitet. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs – sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB des im Grundbuch von Augustendorf Blatt 270 eingetragenen unbebauten Grundstücks laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses in 27442 Gnarrenburg, Lage „Nördlich des Augustendorfer Dammes“, Gemarkung Augustendorf, Flur 2, Flurstück 30/5, zur Größe von 26.542 m² zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.11.2023 auf

42.000,– €

(in Worten: zweiundvierzigtausend Euro)

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Pächter sind laut Frau des Schuldners nicht vorhanden,
- die landwirtschaftliche Fläche ist unbebaut: Wohnungseigentum oder ein Gewerbebetrieb sind folglich nicht vorhanden,
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt worden sind, sind nicht vorhanden,
- die landwirtschaftliche Fläche ist unbebaut, es liegen demzufolge keine Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (*Serpula Lacrymans*) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. vor,
- nach Auskunft des Landkreises sind ordnungsbehördliche Verfahren nicht anhängig,
- die landwirtschaftliche Fläche ist unbebaut, es liegt demzufolge kein Energieausweis für ein Gebäude vor,
- nach Auskunft des Landkreises ergaben sich nach Durchsicht der Akten keine Hinweise darauf, dass Altlasten bzw. Verdachtsmomente bestehen; das Flurstück ist im Altlastenkataster nicht erfasst.

Das Wertermittlungsobjekt habe ich am 07.11.2023 besichtigt. Ich habe das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Thedinghausen, den 14.02.2024

Anlagenverzeichnis

I.	Fotos Wertermittlungsobjekt	2 Seiten
II.	Fotos städtebauliche Einordnung	2 Seiten
III.	Lageinformationen	3 Seiten
IV.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1 Seite
V.	Auszug aus dem Liegenschaftsbuch	1 Seite
VI.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Umrechnungstabelle	4 Seiten
VII.	Auskunft des Landkreises Rotenburg (Wümme)	1 Seite

Hinweis

Für eine Veröffentlichung im Internet wurden in der PDF-Version die Anlagen III.–VII. zur Wahrung von Urheber- bzw. Persönlichkeitsrechten entfernt.

I. Fotos Wertermittlungsobjekt



Foto 1 Ansicht von nordöstlicher Grundstücksecke in Richtung Südwesten, links Grenzgraben



Foto 2 Ansicht von nordwestlicher Grundstücksecke in Richtung Süden



Foto 3 Blick auf umzäunten südlichen Grundstücksteil in Richtung Süden



Foto 4 Blick auf umzäunten südlichen Grundstücksteil in Richtung Nordosten

II. Fotos Erschließung



Foto 5 Augustendorf (Kreisstraße 103) in Höhe der betreffenden Zufahrt (links) zum Wertermittlungsobjekt mit Blick in Richtung Südosten/Huvenhoopssee



Foto 6 Zufahrt (rechte Abzweigung) zum Wertermittlungsobjekt über Fremdgrundstück Flurstück 30/9 der Flur 2 der Gemarkung Augustendorf (Augustendorf 23 A, 27442 Gnarrenburg) von der Kreisstraße 103 aus gesehen



Foto 7 Blick vom Fremdgrundstück Flurstück 30/9 der Flur 2 der Gemarkung Augustendorf (Augustendorf 23 A, 27442 Gnarrenburg) in Richtung Nordosten/Wertermittlungsobjekt, Benutzung mittels Wegerechts gesichert